KITHA TANGABELO & SATU LAGI A

lwn.

SIM CHOO KHENG

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, PULAU PINANG B
NURMALA SALIM PK
[USUL PEMULA NO: 25-23-2009]
17 JUN 2010

UNDANG-UNDANG TANAH: *Kaveat - Kaveat persendirian - Pembatalan - Permohonan untuk membatalkan - Defendan dilantik sebagai pentadbir harta si mati - Sama ada defendan mempunyai caveatable interest terhadap hartanah - Sama ada kaveat persendirian boleh ditarik balik dengan syarat-syarat tertentu - Sama ada plaintif mengalami kerugian dan boleh menuntut gantirugi* C D

Plaintfif-plaintif memohon kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan ke atas suatu hartanah ('hartanah tersebut') dibatalkan. Plaintif-plaintif telah memasuki perjanjian jual beli untuk membeli hartanah tersebut dari pemilik hartanah, Tai Poh Lee pada harga RM340,000. Plaintif-plaintif telah membayar RM3,000 sebagai wang cengkeram pada 16 April 2008 dan RM34,000 sebagai deposit kepada Tai Poh Lee pada 15 Mei 2008. Perjanjian Jual Beli di antara mereka ditandatangani oleh plaintif-plaintif dan Tai Poh Lee pada 15 Mei 2008. Pada 18 Mei 2008, Tai Poh Lee telah meninggal dunia dan meninggalkan dua orang anak lelaki berumur 14 dan 11 tahun. Defendan adalah bekas suami kepada Tai Poh Lee. Defendan dilantik sebagai Pentadbir Harta Si Mati Tai Poh Lee untuk kedua-dua orang anak mereka. Demi menjaga kepentingan anak-anaknya, defendan telah memasukkan kaveat persendirian terhadap hartanah tersebut pada 22 Mei 2008. Plaintif-plaintif kini mahu melaksanakan Perjanjian Jual Beli tersebut dan melaksanakan pindah milik ke atas hartanah tersebut tetapi dihalang oleh kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan. Plaintif-plaintif berhujah defendan tiada caveatable interest terhadap hartanah tersebut dan mendakwa tujuan defendan memasukkan kaveat persendirian ke atas hartanah tersebut adalah untuk mengelirukan dan menggagalkan pembelian hartanah tersebut oleh plaintif-plaintif sebagai pembeli *bona fide*. Defendan pula bersetuju untuk menarik balik kaveat persendirian yang dimasukkannya dengan syarat baki wang jualan hartanah sebanyak RM303,000 dibayar oleh plaintif-plaintif, tetapi menurut plaintif-plaintif RM40,000 telah dibayar kepada seorang yang bernama Fahmi E F G H I

yang didakwa telah bertindak sebagai Introducer di dalam transaksi jual beli ini dan plaintif-plaintif hanya bersedia untuk membayar baki harga jualan hartanah tersebut sebanyak RM263,000 kepada estet Si Mati.

Diputuskan:

(1) Berikutan dari kematian Tai Poh Lee, defendan kini menjaga kedua-dua orang anak mereka yang merupakan minor beneficiaries. Defendan juga telah dilantik sebagai Pentadbir Harta Si Mati Tai Poh Lee bagi pihak anak-anaknya. Berdasarkan keadaan ini, sebagai seorang bapa, defendan adalah orang yang paling layak untuk menjaga kebajikan dan kepentingan anak-anaknya. Oleh itu, adalah munasabah untuk defendan mengambil tindakan yang sewajarnya dalam kes ini iaitu dengan memasukkan kaveat persendirian ke atas hartanah tersebut bagi melindungi kepentingan anak-anaknya. Defendan ada caveatable interest terhadap hartanah tersebut bagi pihak anak-anaknya. (perenggan 22)

(2) Wang RM40,000 yang dikatakan dibayar kepada seorang yang bernama Fahmi yang kononnya bertindak sebagai introducer dalam transaksi jual beli hartanah tersebut tidak dibuktikan. Orang yang bernama Fahmi ini tidak memberi keterangan di Mahkamah. Beliau juga tidak memfailkan apa-apa affidavit bagi mengesahkan penerimaan wang RM40,000 tersebut. Oleh yang demikian, kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan terhadap hartanah tersebut hendaklah ditarik balik oleh defendan dengan syarat plaintif-plaintif membayar baki harga jualan hartanah sebanyak RM303,000. (perenggan 22)

(3) Plaintif-plaintif mendakwa telah mengalami kerugian kerana terpaksa menyewa rumah lain. Plaintif walaubagaimanapun tidak mengemukakan apa-apa resit mengenai bayaran yang dibuat kerana menyewa rumah tersebut. Oleh itu plaintif - plaintif tidak boleh menuntut apa-apa gantirugi untuk bayaran sewa rumah oleh kerana ia tidak dibuktikan. (perenggan 22)

[Perintah seterusnya.]

Bagi pihak perayu - N Ahilan; T/n N Ahilan & Assoc
Bagi pihak responden - Harcharan Singh; T/n Harcharan Singh & Co

Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin

PENGHAKIMAN

Nurmala Salim PK:

[1] Melalui Lampiran 1, plaintif-plaintif memohon Kaveat Persendirian No: 7928/2008 yang dimasukkan oleh defendan dan didaftarkan pada 23 Mei 2008 ke atas suatu hartanah yang dikenali sebagai Lot 2424, PN 181, Bandar Gelugor, Daerah Timur-Laut Pulau Pinang dibatalkan.

[2] Fakta kes ini adalah sebegini. Plaintif-plaintif telah memasuki perjanjian jual beli untuk membeli hartanah tersebut di atas berserta dengan rumah kembar setingkat yang didirikan di atasnya dari pemilik hartanah - Tai Poh Lee pada harga RM340,000, Plaintif-plaintif telah membayar RM3,000 sebagai wang cengkeram pada 16 April 2008 dan RM34,000 sebagai deposit kepada Tai Poh Lee pada 15 Mei 2008. Perjanjian jual beli di antara mereka turut ditandatangan oleh plaintif-plaintif dan Tai Poh Lee pada 15 Mei 2008. Serentak dengan itu, Tai Poh Lee telah melaksanakan dengan menandatangani borang pindahmilik (borang 14A) bagi memindah milik hartanah tersebut kepada pemohon-pemohon pada 15 Mei 2008.

[3] Plaintif-plaintif juga telah membayar bayaran duti setem sebanyak RM5,800. Plaintif-plaintif seterusnya mendakwa telah membuat bayaran lanjut sebanyak RM100,000 yang dimasukkan ke dalam akaun peguamcara pemohon-pemohon.

[4] Pada 18 Mei 2008, Tai Poh Lee telah meninggal dunia di Sime Darby Medical Centre, Subang Jaya. Tai Poh Lee meninggalkan dua orang anak lelaki berumur 14 dan 11 tahun. Defendan adalah bekas suami kepada Tai Poh Lee. Mereka telah berkahwin pada tahun 1993 dan bercerai secara persetujuan bersama pada tahun 2003.

[5] Hartanah yang menjadi isu dalam kes ini adalah matrimonial home Tai Poh Lee dan defendan. Dengan pembubaran perkahwinan di antara Tai Poh Lee dan defendan, defendan bersetuju memindahkan separuh bahagiannya kepada Tai Poh Lee supaya Tai Poh Lee menjadi pemilik berdaftar penuh matrimonial home tersebut. Menurut defendan, defendan dan Tai Poh Lee bersetuju hartanah tersebut akan disimpan untuk kedua-dua anak mereka demi masa depan mereka.

[6] Selepas Tai Poh Lee meninggal dunia, defendan mengambil alih jagaan ke atas kedua-dua orang anak mereka. Defendan baru mendapat tahu Tai Poh Lee telah menjualkan hartanah tersebut kepada plaintif-plaintif. Demi menjaga kepentingan kedua-dua orang anaknya, defendan telah memasukkan Kaveat Persendirian No. 7928/2008 terhadap hartanah tersebut pada 22 Mei 2008.

[7] Tai Poh Lee meninggal dunia tanpa meninggalkan wasiat. Beliau adalah seorang anak angkat dan hartanya berpindah kepada anak-anaknya. Defendan kini dilantik sebagai Pentadbir Harta Si mati Tai Poh Lee untuk kedua-dua orang anak mereka.

[8] Plaintif-plaintif kini mahu melaksanakan perjanjian jual beli tersebut dan melaksanakan pindah milik ke atas hartanah tersebut tetapi dihalang oleh kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan.

Hujahan Plaintif

[9] Plaintif-Plaintif menghujahkan defendan tiada caveatable interest terhadap hartanah tersebut. Defendan telah bercerai dengan Tai Poh Lee. Defendan mendakwa defendan adalah pemegang amanah untuk anak-anaknya tetapi tiada apa-apa amanah yang didaftarkan.

[10] Menurut plaintif-plaintif lagi, plaintif-plaintif sebenarnya telah membayar wang RM77,000 kepada Tai Poh Lee iaitu RM3,000 wang cengkeram, RM34,000 sebagai deposit dan RM40,000 yang telah dibayar kepada seorang yang bernama Fahmi yang didakwa telah bertindak sebagai introducer di dalam transaksi jual beli ini. Bayaran RM40,000 dibuat oleh peguam N. Ahilan di atas arahan Tai Poh Lee. Plaintif-plaintif bersedia untuk membayar baki harga jualan hartanah tersebut sebanyak RM263,000 kepada estet si mati atau peguamcara si mati

[11] Menurut plaintif-plaintif, semasa perjanjian jual beli ditandatangani di antara plaintif-plaintif dan Tai Poh Lee, hartanah tersebut kosong tanpa penghuni tetapi kini plaintif-plaintif mendapati hartanah tersebut telah disewakan. Plaintif-plaintif menghujahkan mereka telah mengalami kerugian kerana tidak dapat menduduki hartanah tersebut dan terpaksa menyewa rumah lain.

[12] Plaintif-plaintif juga mengalami kerugian kerana dikenakan penalti oleh pejabat tanah di atas kegagalan mereka untuk mendaftar pindah milik hartanah tersebut.

[13] Plaintif-plaintif seterusnya menghujahkan tujuan defendan memasukkan kaveat persendirian ke atas hartanah tersebut adalah untuk mengelirukan dan menggagalkan pembelian hartanah tersebut oleh plaintif-plaintif sebagai pembeli *bona fide*. Kaveat persendirian tersebut dimasukkan secara salah dan menyalahi undang-undang.

[14] Plaintif-plaintif dengan itu memohon agar kaveat persendirian tersebut dibatalkan dan segala kemasukan berkaitan dengan kaveat persendirian tersebut dikeluarkan dari buku pendaftaran hakmilik tanah.

Hujahan Defendan

[15] Defendan pula menghujahkan perjanjian jual beli di antara plaintif-plaintif dan si mati Tai Poh Lee ditandatangani pada 15 Mei 2008 di Lobby Sime Darby Medical Centre, Subang Jaya. Tai Poh Lee meninggal dunia tiga hari kemudian iaitu pada 18 Mei 2008. Menurut defendan lagi, semasa perjanjian jual beli tersebut ditandatangani oleh Tai Poh Lee, keadaan kesihatan Tai Poh Lee yang menghidap barah berada dalam keadaan yang kritikal. Tai Poh Lee bukan dalam keadaan mental atau fizikal yang mencukupi untuknya membaca dan memahami isi kandungan perjanjian jual beli tersebut. Tiada pengesahan mengenai keadaan kesihatan diperolehi dari doktor yang merawat Tai Poh Lee. Pengesahan dari doktor ini adalah bagi memastikan Tai Poh Lee adalah dalam keadaan mental yang cukup waras untuk memahami dan menandatangani perjanjian jual beli tersebut.

[16] Menurut defendan lagi, setelah Tai Poh Lee meninggal dunia, defendan mengambil alih penjagaan ke atas anak-anak mereka. defendan kini adalah wakil kepada anak-anaknya yang menjadi minor beneficiaries.

[17] Selain dari defendan, tiada sesiapa yang akan menjaga kepentingan anak-anak mereka. Defendan juga telah dilantik sebagai pentadbir bagi harta si mati Tai Poh Lee.

[18] Defendan bersetuju untuk menarik balik kaveat persendirian yang dimasukkannya dengan syarat baki wang jualan hartanah sebanyak RM303,000 dibayar oleh plaintif-plaintif. Defendan memohon wang ini dibayar kepada Amanah Raya Berhad untuk kepentingan anak-anak mereka.

[19] Defendan tidak bersetuju wang sebanyak RM40,000 dipotong dari baki wang jualan hartanah oleh kerana tiada bukti wang RM40,000 telah dibayar kepada seorang yang bernama Fahmi yang kononnya bertindak sebagai introducer dalam transaksi jual beli hartanah tersebut.

[20] Menurut defendan, rumah kembar setingkat yang didirikan di atas hartanah tersebut telah disewakan untuk mengelakkan rumah tersebut di cerobohi oleh pihak lain.

Isu

[21] Isu yang harus diputuskan oleh mahkamah ini adalah samada defendan ada caveatable interest ke atas hartanah tersebut.

Finding Mahkamah

[22] Setelah saya meneliti lampiran 1, afidavit sokongan plaintif dan afidavit balasan defendan serta hujahan plaintif dan defendan, saya membuat finding seperti berikut:

(i) Semasa Tai Poh Lee menandatangani perjanjian jual beli tersebut pada 15 Mei 2008 beliau dimasukkan ke Sime Darby Medical Centre, Subang Jaya kerana demam dan batuk, dari segi klinikalnya beliau mengalami pneumonia. Beberapa jam kemudian keadaan kesihatannya merosot. Pada 16 Mei 2008 Tai Poh Lee telah dimasukkan ke Unit Rawatan Rapi pusat perubatan tersebut. Selepas itu keadaannya kesihatannya menjadi semakin merosot dan Tai Poh Lee meninggal dunia pada 18 Mei 2008. Ini disahkan melalui Laporan Perubatan oleh Dr Ng Loo Chin dari Sime Darby Medical Centre, Subang Jaya.

Menurut adik Tai Poh Lee yang bernama Tai Yew Lee, kakaknya itu memang bercadang untuk menjual hartanah tersebut dan telah mendapat pembeli bagi hartanah tersebut. Menurut Tai Yew Lee kakaknya juga telah dibayar wang cengkeram oleh pembeli berkenaan.

Pada 15 Mei 2008, Tai Yew Lee telah membawa Tai Poh Lee ke Sime Darby Medicial Centre, Subang Jaya dan bertemu dengan peguam N Ahilan yang telah membawa bersamanya perjanjian jual beli hartanah tersebut dan dokumen pindah milik (borang 14A).

Menurut Tai Yew Lee, semasa Tai Poh Lee menandatangani perjanjian jual beli dan dokumen pindah milik tersebut, kakaknya sedar dan tahu mengenai dokumen-dokumen yang ditandatangannya. Tai Yew Lee telah mengesahkan penyataan-penyataannya ini melalui satu Akuan Sumpah Berkanun.

Berdasarkan akuan sumpah berkanun oleh Tai Yew Lee dan laporan perubatan ke atas Tai Poh Lee, saya berpendapat Tai Poh Lee walau pun dalam keadaan tidak sihat pada 15 Mei 2008, beliau adalah dalam keadaan yang waras dan tahu mengenai perjanjian jual beli dan dokumen-dokumen lain yang ditandatanganinya. Laporan Perubatan oleh Dr Ng Loo Chin tidak menyatakan Tai Poh Lee berada dalam keadaan kritikal atau tidak waras pada 15 Mei 2008.

Wang cengkeram RM3,000 telah dibayar kepada Tai Poh Lee pada 16 April 2008. Ini menunjukkan bahawa rundingan untuk transaksi jual beli ini telah dijalankan pada bulan April 2008. Oleh yang demikian, saya berpendapat perjanjian jual beli tersebut boleh dikuatkuasakan.

(ii) Walau pun defendan telah bercerai dengan Tai Poh Lee pada 2003, berikutan dari kematian Tai Poh Lee, defendan kini menjaga kedua-dua orang anak mereka yang merupakan minor beneficiaries. Defendan juga telah dilantik sebagai Pentadbir Harta Simati Tai Poh Lee bagi pihak anak-anaknya. Berdasarkan keadaan ini, pada pandangan saya, sebagai seorang bapa, defendan adalah orang yang paling layak untuk menjaga kebajikan dan kepentingan anak-anaknya. Oleh itu, adalah munasabah untuk defendan mengambil tindakan yang sewajarnya dalam kes ini iaitu dengan memasukkan k a v e a t persendirian ke atas hartanah tersebut bagi melindungi kepentingan anak-anaknya. Dengan itu saya memutuskan defendan ada caveatable interest terhadap hartanah tersebut bagi pihak anak-anaknya.

(iii) Tai Poh Lee adalah seorang anak angkat yang didaftarkan. Ini disahkan melalui Akuan Sumpah Berkanun oleh Tooi Kee Hui dan Cheah Ching Guai - bapa dan ibu angkat Tai Poh Lee dan Sijil Pendaftaran Anak Angkat - exh. S4 dan S5. Oleh kerana Tai Poh Lee meninggal dunia tanpa meninggalkan wasiat, segala hartanya menjadi hak milik kedua-dua orang anaknya.

(iv) Wang RM40,000 yang dikatakan dibayar kepada seorang yang bernama Fahmi yang kononnya bertindak sebagai Introducer dalam transaksi jual beli hartanah tersebut tidak dibuktikan. Orang yang bernama Fahmi ini tidak memberi keterangan di Mahkamah. Beliau juga tidak memfailkan apa-apa afidavit bagi mengesahkan penerimaan wang RM40,000 tersebut. Perkara ini dibangkitkan oleh peguam N Ahilan (peguam yang menguruskan transaksi jual beli hartanah) tersebut yang mendakwa telah membayar RM40,000 kepada Fahmi di atas arahan Tai Poh Lee. Menurut peguam ini, bayaran ini disaksikan oleh Tai Yew Lee, adik kepada Tai Poh Lee tetapi perkara ini tidak dinyatakan di dalam akuan sumpah berkanun oleh Tai Yee Lee. Saya amat ragu-ragu dengan kenyataan peguam ini oleh kerana ianya tidak sokong oleh mana-mana keterangan lain. Mengapa Fahmi tidak dapat dikesan untuk mengesahkan pembayaran RM40,000 tersebut? Oleh yang demikian, pada pandangan saya plaintif-plaintif perlu membayar baki bayaran sebanyak RM303,000 kepada estet si mati Tai Poh Lee.

(v) Plaintif-plaintif mendakwa telah mengalami kerugian kerana terpaksa menyewa rumah lain. Plaintif walau bagaimana pun tidak mengemukakan apa-apa resit mengenai bayaran yang dibuat kerana menyewa rumah tersebut.

[23] Berdasarkan finding yang dinyatakan, saya dengan itu memutuskan seperti berikut:

(i) Defendan ada caveatable interest terhadap hartanah tersebut sebagai Pentadbir Harta Si Mati Tai Poh Lee bagi pihak anak-anaknya.

(ii) Kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan terhadap hartanah hendaklah ditarik balik oleh defendan dengan syarat plaintif-plaintif membayar baki harga jualan hartanah sebanyak RM303,000. Bayaran hendaklah dibuat kepada Amanah Raya Berhad dalam masa dua bulan.

(iii) Kaveat persendirian hendaklah dibatalkan oleh pentadbir tanah setelah plaintif-plaintif membayar baki harga jualan hartanah sebanyak RM303,000.

(iv) Pembayaran wang RM40,000 kepada seorang yang bernama Fahmi yang bertindak sebagai introducer tidak boleh dipotong dari baki bayaran RM303,000 oleh kerana pembayaran tersebut tidak dibuktikan.

(v) Penyewa hartanah tersebut di beri notis dua bulan untuk mengosongkan hartanah tersebut dalam masa dua bulan.

(vi) Plaintif-plaintif tidak boleh menuntut apa-apa ganti rugi untuk bayaran sewa rumah oleh kerana ianya tidak dibuktikan.

(vii) Kos hendaklah ditaksir.